

Haupt-Sachen

Was REITs für den Markt tun

HAUPT-Sachen: Der Schlüssel zu mehr Sicherheit und Anlegervertrauen und damit mehr Liquidität im Markt liegt in einer höheren Transparenz. Überall wo es sie gibt, leisten REITs einen Beitrag dazu.

Viele angehende Volks- und Betriebswirte lernen es am berühmten Gebrauchtwagenbeispiel: Hat der potenzielle Käufer das Gefühl, weniger über das Auto zu wissen als der Verkäufer, wird er auch dann vom Geschäft Abstand nehmen, wenn mit dem Produkt an sich alles in Ordnung ist.

Informationsasymmetrien erhöhen das Risiko bei Transaktionen – das gilt beim Autokauf wie am Immobilienmarkt. Eine verbreitete Risikostrategie besteht darin, die Transaktionen in Art und Umfang zu begrenzen. Kaufzurückhaltung trägt zu illiquiden Märkten bei und am Ende steht ein geringerer Umsatz beziehungsweise ein geringeres Wachstum.



Der Gebrauchtwagenhändler versucht das Vertrauen der Kunden unter anderem dadurch zu gewinnen, indem er umfangreich über das Produkt informiert. Hier gilt ebenfalls: Was beim Auto funktioniert, bringt auch in anderen Märkten Erfolg. Transparenz erhöht die Bereitschaft, Transaktionen einzugehen.

Für Immobilienmärkte wurde zudem empirisch belegt, dass Intransparenz zu einer Bevorzugung von Immobilien und Standorten führt, die im näheren Umfeld des Käufers liegen sowie eine längere Historie bezüglich Mieteinnahmen und Verkaufspreisen aufweisen können. Bessere und besser zugängliche Marktinformationen erleichtern also Investitionen in neue

Projekte und Lagen und erleichtern Investoren von weiter weg – also internationalen Investoren – das Engagement.

Mit der Einführung börsennotierter REITs wird die Transparenz im deutschen Immobilienmarkt zwangsläufig steigern. Es stehen mehr Informationen zu Geschäftsmodellen, Strategien und Markteinschätzungen zur Verfügung. Die Publizitätspflichten ermöglichen zudem regelmäßige Einblicke in die Entwicklung umfangreicher Immobilienbestände in vergleichbarer und international anerkannter Form. Anleger werden sich so ein besseres Bild von der Situation am Markt machen und können das Angebot – sprich die Aktie – besser mit Alternativen vergleichen.

Die Einführung börsennotierter REITs bringt Informationsbeschaffern und -bewertern neue Aufgaben. Gute Zeiten also für Analysten, Portfoliomanager und Berater. Da deren Fragen, Vergleiche und Bewertungen die Grundlage einer erhöhten Transparenz bilden, profitieren aber letztendlich alle Marktteilnehmer davon. Auch jene, die statt in REITs lieber in Fonds, herkömmliche Immobilien-Aktien oder so gar direkt in Objekte investieren.

So ließ sich am Beispiel USA gut beobachten, dass Überangebot durch zu hohe Bautätigkeit vielfach bereits im Ansatz verhindert wurde, da der Kapitalmarkt für entsprechende Pläne die Mittel verknappt hat. Ein Vergleich der Benchmarks für börsennotierte Immobiliengesellschaften und nicht-verbrieftete Immobilientransaktionen zeigt im Durchschnitt einen mehrmonatigen Vorlauf der gelisteten Vehikel gegenüber dem Direktmarkt: die Transaktionspreise folgten den Aktienkursen. Experten sprechen von einer regelrechten Disziplinierung der Immobilienmärkte durch den Kapitalmarkt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mehr Transparenz dem Anleger nützt, die Immobilienumsätze erhöht und Nebenstandorte fördert. Transparenz führt zu geringeren Abweichungen vom Immobilienbedarf und reduziert das Risiko von Kapitalgebern. Dass REITs mehr Transparenz in den Markt bringen, ist unumstritten. Ergo tragen sie auch zu einer stärkeren Breitenwirkung von Immobilieninvestitionen bei.

Bisher erschienen:

- [**REITs im Umfeld steigender Zinsen | 02.05.2006**](#)
 - [**Frisches Geld lässt die Party weitergehen | 17.05.2006**](#)
 - [**Aktien statt Beton | 31.05.2006**](#)
 - [**Stetig und ertragreich | 13.06.2006**](#)
 - [**Hohe Rendite, geringes Risiko - oder beides? | 11.07.2006**](#)
 - [**FFO - Die Basis für nachhaltig hohe Ausschüttungen | 27.07.2006**](#)
-

Angela M. Haupt zählt zu den profiliertesten REIT-Experten in Deutschland. Für Hypo Securities Inc. (New York) berichtete Sie mehrere Jahre als Analystin über die US-amerikanischen REITs, bevor sie Ende der 90er Jahre das Portfoliomanagement für den REIT-Fonds der Deutschen Bank (New York) – mit 350 Mio US-Dollar der größte solche Fonds für deutsche Anleger- und die Leitung des REIT-Researchteams übernahm. Für Allianz Global Investors Advisory (München) bewertete und entwickelte sie unter anderem Anlageprodukte Alternativer Assetklassen wie Immobilien für institutionelle Investoren. Angela Haupt ist heute Managing Partner der [**MRAG Projekt GmbH & Co KG**](#) in Berlin, das sich auf die Beratung von Immobilien-Unternehmen und künftigen REITs spezialisiert. Die Kolumne „HAUPT-Sachen“ erscheint exklusiv auf REITs in Deutschland.